

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. ssa Cossu
Procedura Esecutiva n. 102/2017 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA
DI IMMOBILE SENZA INCANTO

QUINTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto dr. Mario Rovetti, professionista delegato *ex art.* 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in atti, domiciliato presso BAI - Biella Aste Immobili, con sede in Biella alla Via Dal Pozzo n 12,

AVVISA

che il giorno **4 Febbraio 2020 ore 15.30**, avanti al dr. Mario Rovetti, presso la sede di BAI - Biella Aste Immobili, in Biella, alla Via Dal Pozzo n. 12, si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c., e art. 24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in piena proprietà nel Comune di Bioglio (BI) e precisamente:

rif. n.1: fabbricato di civile abitazione, sito in via Capitano Fiorio Belletti n. 4;

rif. n. 2: appezzamenti di terreno posti in adiacenza al fabbricato di cui al rif. n. 1, formanti con lo stesso, un unico corpo.

Consistenza:

rif. n.1: fabbricato di civile abitazione, entrostante ad area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 10 con il mappale 139 (E.U.) di are 9,40, così composto:

- al Piano terreno: locale di sgombero, disimpegno, cantina
- al Piano Primo: bagno, tre camere, soggiorno-cucina con balcone
- al Piano Sottotetto: sottotetto praticabile, non abitabile

rif. n.2: appezzamenti di terreno di superficie complessiva pari a mq 12.200.

Dati Catastali:

rif. n. 1: part. 139 fg. 10 C.F. Comune di Bioglio, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale 95 mq, rendita € 151,06, piano T-1;

rif. n.2: part. n 136 fg. 10 C.T Comune di Bioglio, prato arborato, classe 1, superficie 9 are e 60 centiare, reddito dominicale € 3,47, reddito agrario € 2,48 e part. 137 fg. 10 C.T. Comune di Bioglio, bosco misto, classe U, superficie are 2 e centiare 60, reddito dominicale € 0,34, reddito agrario € 0,08.

Corrispondenza catastale:

rif. n. 1: come evidenziato nella perizia redatta dall'esperto nominato (pag. 7) - pubblicata unitamente al presente avviso - lo stato attuale dei luoghi non è corrispondente a quanto riportato nella esistente scheda planimetrica catastale, per modifiche intervenute non oggetto di avvenuta denuncia di variazione catastale e pertanto occorrerà ai fini della regolarizzazione catastale procedere a conseguente denuncia di variazione con aggiornamento della planimetria catastale medesima.

Confini:

rif. n. 1: l'area su cui sorge il fabbricato oggetto di esecuzione (fg. 10 mapp. 139 ente urbano) confina con via Belletti ed i mappali nn 134-135-136-137-138 del fg. 10

rif. n.2: gli appezzamenti di terreno, formanti unico corpo con il fabbricato di cui al rif. n.1, confinano con i mappali nn. 139-135-94-138 del fg. 10.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU'

Alla pag. 7 della citata perizia l'esperto precisa che, sulla facciata lato sud del fabbricato di cui al rif. n. 1, è presente un affresco che risulta essere sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza Regionale dei beni architettonici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Rif. n. 1: a pag. 7 e 8 della propria relazione il perito rappresenta che, dal lato strutturale e rifinitivo, l'unità in esame, evidenzia:

- struttura portante in muratura e c.a. solai in c.a. e laterizi
- tetto in legno con manto di copertura in tegole curve
- muratura interna di divisione unità in semplice e\o doppio muriccio
- intonacatura esterna e mancante in alcune parti
- intonacatura interna al civile per i vani di abitazione
- pavimentazione locali d'abitazione in ceramica e parquet
- rivestimento interno pareti locali di servizio in ceramica per mt. 1.50/1.80 ca.
- serramenti esterni in PVC con vetro doppio
- serramenti interni in legno verniciato ad anta piena e\o con vetro centrale
- impianti:
 - . idrico e fognante, con allaccio alle rispettive reti comunali
 - . elettrico, sotto tubazione al piano terreno e sotto traccia ai piani superiori, con punto luce in ogni locale
 - . riscaldamento autonomo, con termosifoni collegati a caldaia a pellet e boiler elettrico per il periodo estivo.

Rif. n. 2: a pag. 8 della propria relazione il perito rappresenta che trattasi di n. 2 appezzamenti di terreno di forma trapezoidale irregolare, a giacitura in forte declivio, mantenuti a prato con alberature, peraltro queste ultime prive di particolare proprio valore. I terreni sono posti direttamente in adiacenza al fabbricato civile di cui al bene n.1, con cui formano diretta pertinenza.

STATO CONSERVATIVO

Rif. n. 1: il perito riferisce che il fabbricato risulta in normale stato manutentivo al piano primo e per il resto in scadenti condizioni generali;

Rif. n. 2: il perito riferisce che i terreni risultano condotti direttamente da parte dell'esecutato, che ne cura l'ordinaria manutenzione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni oggetto di vendita sono occupati dal soggetto esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla pag.13 della citata relazione di stima il perito riferisce che, in base al vigente strumento urbanistico del Comune di Bioglio, i terreni oggetto di vendita (rif. n.2), sono classificati in "Aree agricole" e parte in "Usi aree agricole extra urbane - Boschi", ricadenti in fasce di rispetto per vincolo idrogeologico e per opere di presa, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia, a cui si rimanda per ogni ulteriore dato.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

rif. n. 1:

- l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985;
- la costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici;
- l'immobile non risulta agibile;
- l'immobile oggetto di stima, risulta essere stato edificato antecedentemente al 01.09.1967, quale fabbricato rurale;
- in data 31/10/1962 il Comune di Valle Mosso, rilasciava nulla osta n.11 per la civilizzazione del fabbricato medesimo;
- successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:
 - licenza di costruzione n. 313 il 13/10/1976 per posa di cancello;
 - autorizzazione n. 1502/34272 dell'Amministrazione Provinciale di Vercelli in data 14/02/1977 e L.E. n.4 del 05/04/1977 per sistemazione della rampa di accesso, demolizione e ricostruzione del muretto di raccordo;
 - concessione gratuita n. 21/1980 del 02/04/1980 per la costruzione di bagno;
 - presentazione D.I.A. n. 67/96 del 22/07/1996 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento;
 - P.D.C. n.10 del 03/03/2009 per lavori di ristrutturazione e ampliamento.

- Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esperto rileva pertanto che rispetto ai provvedimenti edilizi rilasciati e su indicati, il piano primo risulta essere stato realizzato difformemente rispetto all' ultimo progetto depositato e che per la regolarizzazione di tali difformità occorrerà presentare relativa pratica edilizia di sanatoria con pagamento della conseguente sanzione di € 1.000,00 ca (pag. 13 relazione di stima).

Come precisato dall'esperto (pag. 14 della citata relazione) il prezzo indicato è al netto dei costi da sostenere per la regolarizzazione catastale ed urbanistica.

PREZZO

1) Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto Unico - € 21.041,02 (ventunmilaquarantuno/02);

2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:

- Lotto Unico - € 15.780,77 (quindicimilasettecentottanta/77);

MODALITA' PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.30 del giorno 3 Febbraio 2020 esclusivamente in via telematica.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"

accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale "www.spazioaste.it" (indicato in ordinanza di vendita come "www.immobiliare.spazioaste.it"), portale autorizzato dal Ministero di Giustizia per la gestione delle gare telematiche (tutte le indicazioni per poter partecipare alle vendite telematiche attraverso la piattaforma SpazioAste sono reperibili nell'apposito "Manuale Utente" presente all'interno del portale stesso).

A completamento dell'inserimento dei dati e dei documenti necessari il portale consentirà altresì l'apposizione della firma digitale all'offerta e la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata, senza modificarne nome e contenuto, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (PEC ID), oppure, sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Per le modalità di compilazione del modulo ministeriale "Offerta Telematica" fare riferimento all'apposito "Manuale Utente" pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia presente all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Per ricevere assistenza fare riferimento ai paragrafi "Assistenza" e "Punto Informativo in Tribunale" di cui *infra*.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto che precede;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (avente le caratteristiche indicate dal comma 4 o dal comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dallo stesso D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnate, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Quando l'offerta è formulata da più persone, ovvero nel caso in cui il presentatore sia soggetto diverso dall'offerente, alla stessa deve essere allegata la procura, anche in copia per immagine, (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri offerenti e/o dall'offerente al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

All'offerta andranno allegati copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, la ricevuta di pagamento del bollo (marca da bollo € 16,00), copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione nonché tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione (vedasi manuale utente presente sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia). Per le società o altri enti all'offerta andranno allegati copia della carta di identità - in corso di validità - del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a mesi tre, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Non saranno ritenute valide le offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, che pervengano oltre il termine stabilito, o che siano inferiori di oltre un quarto al prezzo base, ovvero se sia prestata cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

La presentazione dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e delle relazioni di stima dell'esperto.

Per questa vendita non è prevista la facoltà di pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

Versamento Cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT46 V 05034 22300 000000050006 intestato a Esecuzione Immobiliare N. 102/2017 - **Tribunale di Biella - Dr. Mario Rovetti**.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, a pena di invalidità dell'offerta.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Gli importi versati a titolo di cauzione verranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari al netto di tutti gli oneri bancari e legali.

Pagamento del bollo digitale

Nell'attuale fase transitoria, e fino alla chiusura della stessa, il pagamento del dovuto bollo digitale, pari ad € 16,00, non è integrato nel modulo di compilazione dell'offerta telematica ma deve essere pagato dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici. Terminata la compilazione dell'offerta il presentatore riceverà una comunicazione dal Portale delle Vendite pubbliche contenente le indicazioni da seguire per procedere al recupero dell'offerta ed al pagamento del relativo bollo (si veda l'apposito "manuale utente" pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia presente all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>)

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo "garaimmobiliare@astalegale.net", oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PUNTO INFORMATIVO IN TRIBUNALE:

Presso il Tribunale di Biella è aperto nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 12:00 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma spazioaste.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso l'Associazione BAI - BIELLA ASTE IMMOBILI, con sede in Biella, Via Dal Pozzo n. 12 (gli uffici dell'Associazione BAI - BIELLA ASTE IMMOBILI, Tel.: 015.2523705 ; Fax: 015.8970584, sono aperti dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 12:30 e dalle 15:00 alle 19:00).

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 4 Febbraio 2020 alle ore 15.30.

Il Professionista delegato, verificata la validità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

Qualora sia presentata una sola offerta valida, pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta e il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione.

Qualora sia presentata una sola offerta valida, inferiore rispetto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari al 75%, c.d. "offerta minima"), il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Se vi saranno più offerte valide si procederà alla gara telematica asincrona tra gli offerenti considerando quale prezzo base per la gara l'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà indicato il prezzo più alto.

Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a € 500,00 qualora il prezzo base sia inferiore o pari a € 10.000,00 e non potranno essere inferiori a € 1.000,00 qualora il prezzo base sia superiore a € 10.000,00.

Alla gara, che si svolgerà mediante rilanci compiuti nel sottoindicato lasso temporale, potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. **La durata della gara è fissata in giorni 7 (sette); la gara inizierà il giorno 4 Febbraio 2020 alle ore 16.30 - salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. - e terminerà il giorno 11 Febbraio 2020 ore 16.30.**

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (DIECI) minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza del termine verrà prolungata di altrettanti 10 (DIECI) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, si farà luogo all'aggiudicazione e l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene e ne riceverà comunicazione.

Ove non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito per la vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, anche a seguito della gara, il delegato non darà luogo alla vendita, ma procederà all'assegnazione.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve pervenire al professionista delegato, in un'unica soluzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), mediante pagamento con assegno circolare o bonifico bancario.

Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Nel caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 385/93, si rende altresì noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà di:

a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

b) versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, nonché depositare la ricevuta del pagamento fatto all'Istituto mutuante. Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A., se dovuta.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, **il Creditore Fondiario** dovrà depositare presso l'associazione BAI - Biella Aste Immobili in Biella, via Dal Pozzo n. 12, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385) ed indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore precedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare al professionista delegato, presso l'Associazione BAI - Biella Aste Immobili, con sede in Biella, via Dal Pozzo n. 12, **la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.**

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e verrà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa, , salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

In tal caso il professionista delegato, previa dichiarazione di decadenza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione, provvederà alla rifissazione, inderogabilmente entro mesi uno ed al medesimo prezzo, di un nuovo esperimento di vendita (pur ove l'inadempimento dell'aggiudicatario riguardi la vendita con incanto, ovvero uno solo dei lotti facenti parte del compendio pignorato).

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi agli istituti BANCA DI ROMA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, BANCA SELLA, BANCA POPOLARE DI NOVARA, BANCA SAI, CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI, MELIORBANCA, MICOS BANCA, SANPAOLO IMI, UNICREDIT BANCA, UNICREDIT BANCA PER LA CASA e DEUTSCHE BANK.

La Convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, unitamente all'elenco delle Banche aderenti, è pubblicata sul sito www.tribunale.biella.giustizia.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia allo scrivente professionista. Tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno svolte avvalendosi, quale propria ausiliaria, dell'Associazione BAI - BIELLA ASTE IMMOBILI.

Per informazioni sull'immobile in vendita contattare il numero telefonico: 015.2523705, o inviare richiesta scritta via fax al numero: 015.8970584, oppure via e-mail all'indirizzo: info@biellaaste.it

Per formulare la richiesta di visita dell'immobile utilizzare il portale delle vendite pubbliche.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A Cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, viene:

a) pubblicata sui siti internet "www.tribunale.biella.giustizia.it" e "www.astalegale.net";

b) divulgata tramite Newspaper;

c) pubblicata sul portale delle vendite pubbliche;

unitamente a copia delle relazioni di stima e dell'ordinanza di vendita, il tutto almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Per tutta quanto non espressamente previsto dal presente bando troverà applicazione il D.M. 32/2015.

Allegato: documento di sintesi delle modalità di partecipazione e delle condizioni generali di utilizzo della piattaforma telematica.

Biella, il 25 settembre 2019

Il Professionista Delegato
Dr. Mario Rovetti

DOCUMENTO DI SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DELLE CONDIZIONI GENERALI DI UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA

Partecipare ad una vendita telematica

Per poter partecipare alle vendite telematiche e inviare la propria offerta è necessario essere in possesso di una casella PEC.

La casella PEC deve essere conforme a quanto previsto dall'art. 13 del succitato DM n° 32 del 26 febbraio 2015. Qualora la PEC non soddisfacesse tali requisiti, è necessario essere in possesso di un dispositivo di firma digitale (digital key o smart card) utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio.

Come inviare la propria offerta

Per partecipare all'asta, è necessario inviare la propria offerta entro il "*Termine di presentazione delle offerte*" indicato nella scheda di dettaglio del bene.

L'offerta deve essere redatta necessariamente mediante il modulo web ministeriale denominato "*Offerta Telematica*". Per inviare la propria offerta cliccare sul pulsante "*Invia Offerta*".

Il pulsante "*Partecipa*" invece, consente di accedere all'aula virtuale della gara telematica.

Per le modalità di compilazione del modulo ministeriale "Offerta Telematica" far riferimento all'apposito manuale utente pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>.

Come accedere alla piattaforma e partecipare alle operazioni di vendita

L'accesso alla piattaforma avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita.

Le credenziali di partecipazione vengono inviate automaticamente dalla piattaforma *SpazioAste* all'indirizzo PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione dell'offerta.

L'invio delle credenziali avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito per l'apertura delle offerte.

La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

È possibile effettuare l'accesso anche cliccando sul pulsante "*Partecipa*" posto all'interno della scheda di dettaglio dell'immobile di interesse.

Inserire nell'area denominata "Accesso aula virtuale" i codici di identificazione ricevuti e cliccare su "Accedi" dopo aver accettato le condizioni previste dalla normativa *privacy*.

L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non è autorizzato a cederli o divulgarli a terzi. I codici identificano l'utente all'interno della piattaforma di partecipazione all'asta.

L'aula virtuale della vendita

Tutte le operazioni di vendita si svolgono all'interno dell'aula virtuale della piattaforma *SpazioAste*.

All'orario stabilito, indicato in *Ordinanza* o in *Avviso di vendita*, il professionista referente della vendita apre l'aula virtuale e inizia le operazioni di vendita. L'aula virtuale all'interno della piattaforma *SpazioAste* si attiva solo se aperta dal professionista responsabile della vendita: rimanere in attesa fino alla sua apertura.

Se sono state presentate offerte, il professionista inizia lo spoglio e successivamente darà luogo alla gara telematica secondo le modalità previste all'interno dell'avviso di vendita.

Per confermare la propria presenza all'interno dell'aula virtuale, visualizzare le operazioni di vendita e partecipare alla gara telematica, cliccare sul pulsante "Vai all'aula virtuale" e successivamente sul pulsante "Conferma la presenza".

La piattaforma comunica in questo modo al professionista che l'utente è online e sta assistendo alle operazioni.

Apertura e valutazione delle offerte

Tutte le offerte presentate vengono valutate dal professionista referente della vendita durante la fase di "Esame delle offerte"; le offerte possono essere validate o respinte qualora ci fossero anomalie o irregolarità nella documentazione presentata.

L'offerta respinta non permette al presentatore di partecipare alla vendita. L'offerta validata abilita l'utente alla partecipazione alla gara telematica.

All'interno dell'aula virtuale, in alto a destra, è possibile visualizzare lo stato delle operazioni di vendita in corso.

Quando il professionista è connesso all'aula virtuale e sta provvedendo alla valutazione delle offerte viene evidenziato il corrispondente stato "Esame offerte".

Nella sezione "Eventi" è possibile visualizzare il procedere delle fasi di spoglio: viene indicato il numero delle offerte già valutate e l'esito della valutazione della propria. I dati si incrementano con il proseguire delle azioni del professionista.

All'interno del "cruscotto" dell'aula virtuale, viene visualizzato l'elenco delle offerte inviate. La colonna "stato" ne riporta l'esito durante lo spoglio. In giallo è evidenziata la propria offerta.

Gli altri utenti vengono identificati dal sistema tramite pseudonimi alfanumerici assegnati automaticamente.

Cliccando sulla tab "Offerta presentata" è possibile visualizzare il dettaglio della propria offerta.

Lo stato delle offerte cambia con il procedere della loro valutazione. E' necessario attendere l'esame di tutte le offerte depositate prima di poter iniziare la gara telematica.

Terminato l'esame delle offerte appare a video il giorno e l'orario di inizio della gara telematica.

Lo stato della vendita varia in *"Esame offerte terminato"*.

Al fine di garantire una completa trasparenza delle operazioni d'asta, la tabella *"Elenco offerte valide"* riporta in elenco (mediante pseudonimo) tutti i partecipanti ammessi alla gara telematica. La gara partirà dall'offerta più alta pervenuta e ritenuta valida.

L'inizio della gara telematica

In caso di più offerte valide il professionista avvia la gara telematica.

In caso di modalità *ASINCRONA*, inizierà nel giorno e all'orario indicato nell'avviso di vendita.

Solo quando la gara verrà avviata sarà possibile effettuare i propri rilanci. L'immobile verrà aggiudicato all'utente che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

All'avvio della gara, lo stato della vendita varia passando da *"Esame offerte terminato"* ad *"Asta telematica in corso"*.

La fase dei rilanci

Ad ogni rilancio inviato viene identificato a video lo stato della propria offerta.

Quando la propria offerta viene superata e non si è identificati come *"miglior offerente"*, la piattaforma consente di inviare il proprio rilancio. Cliccare sul pulsante *"Offri"* per procedere.

Nella finestra di inserimento dell'offerta viene proposto *l'importo minimo rilanciabile* in base a quanto stabilito nell'avviso di vendita, in riferimento all'ultima offerta pervenuta. A proprio piacimento è possibile variare al rialzo la cifra proposta inserendo il nuovo importo.

Cliccare sul pulsante *"Offri"* per confermare l'invio del rilancio.

La tabella *"Elenco offerte valide"* si aggiorna automaticamente ad ogni rilancio ricevuto nella piattaforma.

Quando il proprio rilancio risulta il migliore inviato, viene visualizzato a video un messaggio che identifica lo stato di *"miglior offerente"*.

Quando la vendita prevede la modalità a partecipazione *MISTA*, la gara viene svolta contemporaneamente sia online sia in sala (presso il luogo della vendita). Gli utenti che hanno presentato offerta con modalità telematica dovranno necessariamente partecipare collegati online, gli utenti che hanno presentato domanda di partecipazione con modalità tradizionale (busta cartacea) partecipano alle operazioni presso il luogo dell'asta.

Tutte le offerte e tutti i rilanci, come previsto dalla normativa, devono comunque essere inseriti all'interno della piattaforma: gli utenti connessi online possono così visualizzare anche tutti i rilanci provenienti dalla sala.

All'interno della propria aula virtuale è ben visibile il countdown del *"Tempo rimanente"*. Tutti i rilanci devono essere effettuati prima che il countdown si azzeri.

In caso di vendita con modalità *SINCRONA* o *SINCRONA MISTA*, il countdown si resetta ad ogni rilancio pervenuto. La durata del timer è definita dal professionista referente della procedura all'avvio della gara e viene solitamente specificata anche all'interno dell'avviso di vendita.

In caso di vendita con modalità *ASINCRONA*, il countdown indica il tempo residuo prima dello scadere effettivo della gara. La durata è definita dal professionista referente della procedura e specificata in avviso di vendita. La gara può durare più giorni.

La tipologia di gara *ASINCRONA* può prevedere inoltre, se definito dal referente della vendita, un tempo finale di ulteriore prolungamento della gara definito di *"auto estensione"*. Questa fase di prolungamento si attiva solo nel caso in cui pervengano offerte negli ultimi minuti definiti. Il nuovo countdown si attiva al ricevimento dell'ultima offerta e la durata dell'asta si estende fino a che non saranno più inviate nuove offerte.

La fine della gara telematica

Quando il timer si azzerà si conclude l'asta. Lo stato della vendita varia riportando la dicitura "Terminata". La piattaforma *SpazioAste* identifica a video il *"miglior offerente"*.

Gli altri partecipanti visualizzano invece la scritta *"non sei il miglior offerente"*. Dopo che il referente della procedura avrà impostato l'aggiudicatario all'interno della piattaforma, la vendita varia il suo stato passando da *"Terminata"* ad *"Aggiudicata"*.

Terminata la gara telematica, l'aggiudicatario dovrà mettersi in contatto con il professionista per poter concludere le fasi finali della vendita (versamento saldo prezzo, trasferimento dell'immobile, etc ...).

Comunicazioni

Nei casi previsti dal *Decreto Ministeriale n° 32/2015* per le vendite telematiche, le comunicazioni agli offerenti, inviate automaticamente dalla piattaforma *SpazioAste* avvengono mezzo PEC e/o SMS.

Quando l'utente è connesso all'aula virtuale della piattaforma ha inoltre la possibilità di interagire con il professionista referente della vendita attraverso il sistema di chat. Non è permessa l'interazione diretta tra gli utenti partecipanti alla gara.

